

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD240016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

## Urteil vom 5. Februar 2025

in Sachen

**Stadt Zürich,**

Beklagte, Berufungsklägerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**A.\_\_\_\_\_,**

Klägerin, Berufungsbeklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1.\_\_\_\_\_,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y2.\_\_\_\_\_,

betreffend **Forderung / einseitige Vertragsänderung / Rückweisung / Kosten-  
und Entschädigungsfolgen**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom  
19. Juli 2023 (MJ230011)**

**Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 19. De-  
zember 2023 (NG230011)**

**Rückweisungsentscheid Schweiz. Bundesgericht vom 19. August 2024  
(4A\_82/2024)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Die Stadt Zürich (Vermieterin) vermietet A. \_\_\_\_\_ (Mieterin) seit 1. November 1995 ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus an der B. \_\_\_\_\_-strasse ... in Zürich (act. 3/2 f.).

1.2. Mit Formular und Begleitschreiben vom 21. August 2020 kündigte die Vermieterin der Mieterin eine einseitige Vertragsänderung mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 an. Konkret erklärte die Vermieterin bestimmte Bestimmungen ihrer neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGV; AS 846.100) zum zukünftigen Vertragsinhalt (act. 3/1).

1.3. Die Mieterin focht diese einseitige Vertragsänderung zunächst bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich (act. 6/1-15) und anschliessend mit Klage vom 2. September 2021 beim Mietgericht Zürich (fortan: Vorinstanz) als nichtig, eventualiter als missbräuchlich an (act. 1; vgl. auch act. 23). Die Vorinstanz trat mit Zirkulationsbeschluss vom 6. April 2022 auf die Klage nicht ein (act. 37).

1.4. Dagegen erhob die Vermieterin Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 42). Dieses hob mit Urteil vom 6. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. NG220008) den Zirkulationsbeschluss auf und wies die Sache zur Durchführung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück. Das Obergericht setzte die Prozesskosten des Berufungsverfahrens fest (Gerichtskosten: Fr. 2'000.-; Parteientschädigung: Fr. 3'300.- zzgl. MwSt.), bezog die Gerichtskosten aus dem von der Vermieterin geleisteten Vorschuss und behielt die Auflage der Prozesskosten dem Endentscheid der Vorinstanz vor (act. 50 = act. 52).

1.5. Mit Urteil vom 19. Juli 2023 hiess die Vorinstanz die Klage der Mieterin gut und erklärte die Vertragsänderungsanzeige der Vermieterin vom 21. August 2020 für missbräuchlich, soweit sie sich nicht als nichtig erweise und über eine blosser Absichtserklärung hinausgehe und soweit sich die Mieterin mit der Anpassung nicht einverstanden erklärt habe. Die Gerichtskosten (inkl. der Kosten des Beru-

fungsverfahrens Geschäfts-Nr. NG220008) setzte die Vorinstanz auf Fr. 6'950.– fest und auferlegte sie der Vermieterin. Weiter verpflichtete die Vorinstanz die Vermieterin, der Mieterin für das erst- und das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 9'761.– (Fr. 6'207.– + Fr. 3'554.–) zu bezahlen (act. 69 = act. 73 [Aktenexemplar] = act. 75).

1.6. Dagegen erhob die Vermieterin wiederum Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 74). Das Obergericht verzichtete auf die Einholung einer Berufungsantwort und wies die Berufung mit Urteil vom 19. Dezember 2023 ab. Die Gerichtskosten für das zweite Berufungsverfahren wurden auf Fr. 3'900.– festgesetzt, der Vermieterin auferlegt und mit dem von dieser geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Parteientschädigungen sprach das Obergericht keine zu (act. 78).

1.7. Gegen den Entscheid des Obergerichts vom 19. Dezember 2023 erhob die Vermieterin Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht. Mit Urteil vom 19. August 2024 hiess das Bundesgericht die Beschwerde der Vermieterin gut, soweit es darauf eintrat. Das Bundesgericht hob das Urteil des Obergerichts auf und wies die Klage der Mieterin ab. Weiter wies es die Sache zur Neuregelung der kantonalen Kosten- und Entschädigungsfolgen an das Obergericht zurück (act. 81 [unbegründetes Urteil]; act. 82 = 85 [begründetes Urteil]; BGer 4A\_82/2024).

2. Für die Neuregelung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten wurde das vorliegende Verfahren mit der Geschäftsnummer PD240016 angelegt. Mit Verfügung vom 25. September 2024 gab die Kammer den Parteien Gelegenheit, sich zur Regelung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten zu äussern (act. 86 ff.). Beide Parteien verzichteten auf eine Stellungnahme (vgl. act. 88). Das Verfahren ist spruchreif.

3. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Das Bundesgericht wies die Klage der Mieterin mit Urteil vom 19. August 2024 vollumfänglich ab

(act. 82 = act. 85 Dispositiv-Ziff. 1). Damit unterliegt die Mieterin vollständig. Die Vermieterin hatte im kantonalen Verfahren stets bloss die Abweisung der Begehren der Mieterin beantragt (vgl. act. 69 = act. 73 [Aktenexemplar] = act. 75 S. 2-4; act. 29 S. 2; act. 60 S. 2). Soweit die Vorinstanz im Urteil vom 19. Juli 2023 auf einen Abweisungsantrag der Vermieterin nicht eintrat (act. 73 Dispositiv-Ziff. 1), weil die Mieterin das entsprechende Begehren an der Hauptverhandlung zurückgezogen hatte (act. 73 E.3.3 S. 20), ist dies aufgrund des bundesgerichtlichen Urteils hinfällig. Die klagende Mieterin ist auch mit Bezug auf ihre im Verlauf des Verfahrens zurückgezogenen Begehren – hinsichtlich welcher das Verfahren abzuschreiben gewesen wäre (Art. 241 Abs. 3 ZPO) – als unterliegend zu betrachten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihr sind deshalb die erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten aufzuerlegen.

4.

4.1. Zu den Prozesskosten gehören zunächst die Gerichtskosten (Art. 95 Abs. 1 lit. a ZPO). Die Vorinstanz setzte die Gerichtskosten im Urteil vom 19. Juli 2023 auf Fr. 6'950.– fest (act. 73 Dispositiv-Ziff. 3). Darin enthalten sind neben den erstinstanzlichen Gerichtskosten (Fr. 4'950.–) auch die Gerichtskosten des ersten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr.: NG220008) von Fr. 2'000.–, deren Verteilung die Kammer im Rückweisungsentscheid vom 6. Dezember 2022 der Vorinstanz überlassen hatte (act. 50 = act. 52 Dispositiv-Ziff. 2). Die Gerichtskosten des zweiten Berufungsverfahrens setzte die Kammer im – durch das Bundesgericht aufgehobenen – Urteil vom 19. Dezember 2023 auf Fr. 3'900.– fest (act. 78 Dispositiv-Ziff. 2). Die Mieterin verzichtete auf eine Stellungnahme zur Neuregelung der Gerichtskosten. Sie verlangt folglich insbesondere keine Herabsetzung der bisherigen Entscheidgebühren; an die im Rückweisungsentscheid vom 6. Dezember 2022 festgesetzte Entscheidgebühr für das erste Berufungsverfahren ist die Kammer ohnehin gebunden (zur Bindungswirkung eines Rückwirkungsentscheids vgl. BGE 143 IV 214 E. 5.3.3; BGE 135 III 334 E. 2; BGer 5A\_178/2024 vom 20. August 2024 E. 5.3). Damit hat es bei der Höhe der bisherigen Gerichtskosten sein Bewenden. Die Kostenfestsetzung der Vorinstanz ist zu bestätigen und die Gerichtskosten des zweiten Berufungsverfahrens sind erneut auf Fr. 3'900.– fest-

zusetzen. Die Mieterin ist zu verpflichten, die erst- und zweitinstanzlichen Gerichtskosten von insgesamt Fr. 10'850.– zu bezahlen.

4.2. Die Gerichtskosten werden aus den in den jeweiligen Verfahren geleisteten Kostenvorschüssen bezogen (aArt. 111 Abs. 1 ZPO). Der revidierte Art. 111 Abs. 1 ZPO, gemäss welchem nur die Kostenvorschüsse der kostenpflichtigen Partei zur Deckung der Gerichtskosten heranzuziehen sind, ist auf das vorliegende Verfahren noch nicht anwendbar (vgl. Art. 407f ZPO). Soweit die Vorschüsse von der Vermieterin geleistet wurden, ist die Mieterin zum Ersatz der Kostenvorschüsse zu verpflichten. Im erstinstanzlichen Verfahren reicht der von der Mieterin eingeholte Kostenvorschuss von Fr. 2'640.– zur Deckung der Gerichtskosten von Fr. 4'950.– nicht aus. Der Fehlbetrag von Fr. 2'310.– ist bei der Mieterin nachzufordern (aArt. 111 Abs. 1 ZPO).

5. Weiter ist die Mieterin zu verpflichten, die Vermieterin für ihre Parteikosten im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren zu entschädigen (Art. 95 Abs. 1 lit. b und aArt. 111 Abs. 2 ZPO).

5.1. Die Kammer setzte die Parteientschädigung für das erste Berufungsverfahren im Rückweisungsentscheid vom 6. Dezember 2022 auf Fr. 3'300.– (zzgl. MwSt. von 7.7%) fest. Daran ist die Kammer gebunden (zur Bindungswirkung eines Rückwirkungsentscheids vgl. BGE 143 IV 214 E. 5.3.3; BGE 135 III 334 E. 2; BGer 5A\_178/2024 vom 20. August 2024 E. 5.3). Die Höhe der Parteientschädigung steht mithin nicht mehr zur Diskussion. Die Mieterin hat der Vermieterin für das erste Berufungsverfahren inklusive Mehrwertsteuer eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'554.– zu bezahlen.

5.2. Die Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren setzte die Vorinstanz inklusive eines Mehrwertsteuerzuschlags von 7.7% auf Fr. 6'207.– fest (act. 73 E. 5 S. 67 f. und Dispositiv-Ziffer 5). Die Mieterin beanstandet diese Honorarfestsetzung nicht, weshalb es dabei grundsätzlich sein Bewenden hat. Mangels eines entsprechenden Antrags der entschädigungsberechtigten Vermieterin ist jedoch auf einen Mehrwertsteuerzuschlag zu verzichten (vgl. act. 69 = act. 73 [Aktensexemplar] = act. 75 S. 2-4; act. 29 S. 2; act. 60 S. 2). Die Mieterin ist zu

verpflichten, der Vermieterin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'763.– zu bezahlen.

5.3. Für das zweite Berufungsverfahren wurde bisher keine Parteientschädigung festgesetzt. Der Mieterin, die im Urteil vom 19. Dezember 2023 obsiegt hatte, war mangels Einholens einer Berufungsantwort kein nennenswerter Aufwand entstanden (act. 78 E. III. 2.2 und Dispositiv-Ziffer 3). Nunmehr obsiegt jedoch die Vermieterin. Diese hatte das Berufungsverfahren mit ihrer Berufung angestossen und hat entsprechend Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 11 Abs. 1 AnwGebV). Die Parteientschädigung für das zweite Berufungsverfahren ist unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 30'100.– auf Fr. 3'000.– festzusetzen (Grundgebühr gemäss § 13 Abs. 1 i.V.m. 4 Abs. 1 AnwGebV: Fr. 5'011.–; Reduktion auf drei Fünftel gemäss § 13 Abs. 2 AnwGebV: Fr. 3'007.–; mangels eines Antrags ohne Mehrwertsteuerzuschlag; gerundet). Die Mieterin ist zu verpflichten, der Vermieterin für das zweite Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– zu bezahlen.

### **Es wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Berufung werden die Ziffern 3 bis 5 des Urteils des Mietgerichts Zürich vom 19. Juli 2023 (Geschäfts-Nr.: MJ230011) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:
  - 3.a) Es wird davon Vormerk genommen, dass das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 6. Dezember 2022 die Gerichtskosten des ersten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr.: NG220008) auf Fr. 2'000.– festgesetzt und aus dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezogen hat. Die Auflage der Gerichtskosten hat das Obergericht dem Endentscheid des Mietgerichts vorbehalten.
  - b) Die Gerichtskosten des ersten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr.: NG220008) von Fr. 2'000.– werden der Klägerin auferlegt. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten Fr. 2'000.– zu ersetzen.
  - c) Es wird davon Vormerk genommen, dass das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 6. Dezember 2022 die Parteientschädigung für das erste Berufungsverfahren

(Geschäfts-Nr.: NG220008) auf Fr. 3'554.– (inkl. MwSt.) festgesetzt hat. Die Auflage hat das Obergericht dem Endentscheid des Mietgerichts vorbehalten.

- d) Die Klägerin ist zu verpflichten, der Beklagten für das erste Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr.: NG220008) eine Parteientschädigung von Fr. 3'554.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
  4. Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens werden auf Fr. 4'950.– festgesetzt und der Klägerin auferlegt. Für die Kosten wird der von der Klägerin geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'640.– herangezogen; im Mehrbetrag stellt die Gerichtskasse Rechnung.
  5. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'763.– zu bezahlen.
2. Die Gerichtskosten des zweiten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr. NG230011) werden auf Fr. 3'900.– festgesetzt und der Berufungsbeklagten auferlegt. Die Kosten werden aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 3'900.– bezogen. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin Fr. 3'900.– zu ersetzen.
  3. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin für das zweite Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr. NG230011) eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.– zu bezahlen.
  4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert in der Hauptsache beträgt Fr. 30'100.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw S. Widmer

versandt am:  
6. Februar 2025